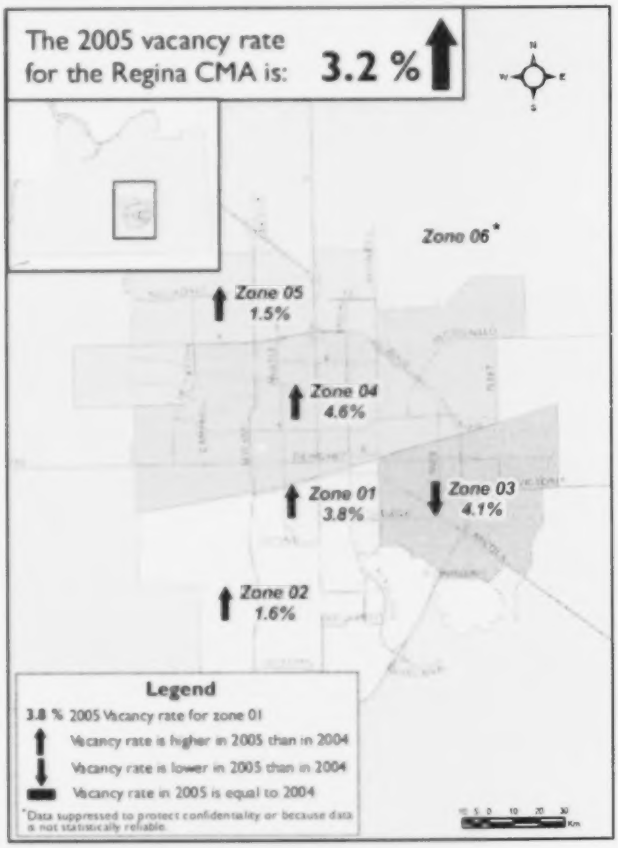
RENTAL MARKET REPORT

REGINA CMA

OCTOBER 2005

Regina sees highest average vacancy rate since 1994

- The average vacancy rate for privately-initiated apartment buildings with three or more units in Regina and surrounding area was 3.2 per cent, an increase of 0.5 percentage points from that seen in the 2004 survey. The survey results mark the highest average vacancy rate seen in the capital since 1994.
- The lowest average vacancy rate of 1.5 per cent was found in Northwest rental market survey Zone 5. The highest average vacancy rate was found in North Central Regina.
- Overall average rent for one and two bedroom suites in the capital changed little compared to the average rent found in the October 2004 survey. There were increases in the average rent for two bedroom suites in the Downtown and Northwest survey zones.


The 2005 vacancy rate for the Regina CMA is: 3.2 %
Zone 06*
Zone 05
1.5%
Zone 04
4.6%
Zone 01
3.8%
Zone 03
4.1%
Zone 02
1.6%
Legend
3.8 % 2005 Vacancy rate for zone 01
Vacancy rate is higher in 2005 than in 2004
Vacancy rate is lower in 2005 than in 2004
Vacancy rate in 2005 is equal to 2004
*Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable.

IN THIS ISSUE

Analysis

2 Regina average vacancy rate highest in 11 years
2 High demand for apartments in Regina Northwest
2 Minimal increase in average rent seen in 2005
3 Downtown and East Regina neighborhoods see lowest average rent
3 Rent incentive use popular with landlords

Rental Market Outlook

3 Employment gains in the 15 to 24 age cohort good news for landlords
3 Posted mortgage rates to rise moderately in 2006
4 Modest increase in overall average rent in 2006
5 National Overview
6 Survey Zone Map
7 Survey Zone Descriptions

STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.3.3 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size and Zone
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range
2.1.1 Private Row Vac. Rates
2.1.2 Private Row Avg. Rents
2.1.3 Number of Private Row Units Vacant and Universe
2.1.4 Private Row Avail. Rates

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

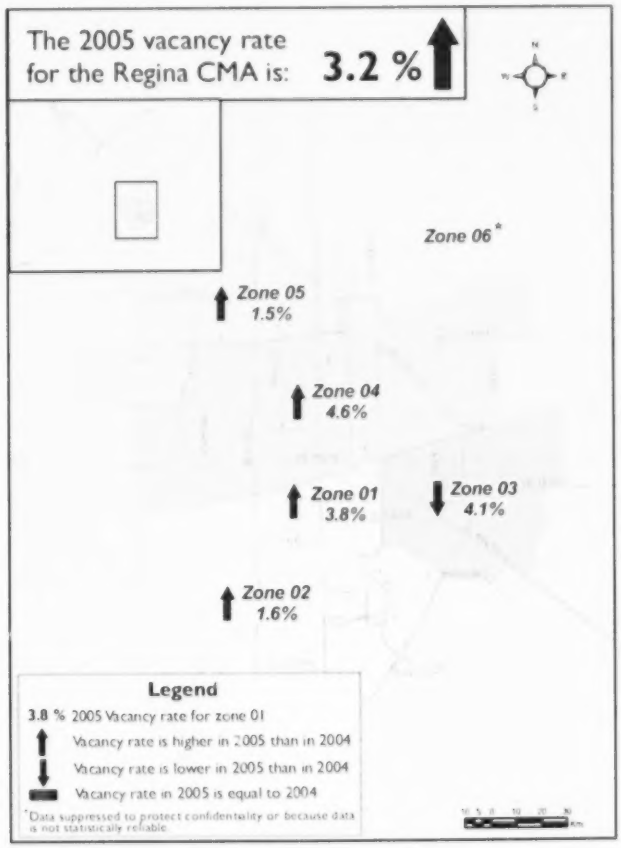
RENTAL MARKET REPORT

REGINA CMA

OCTOBER 2005

Regina sees highest average vacancy rate since 1994

- The average vacancy rate for privately-initiated apartment buildings with three or more units in Regina and surrounding area was 3.2 per cent, an increase of 0.5 percentage points from that seen in the 2004 survey. The survey results mark the highest average vacancy rate seen in the capital since 1994.
- The lowest average vacancy rate of 1.5 per cent was found in Northwest rental market survey Zone 5. The highest average vacancy rate was found in North Central Regina.
- Overall average rent for one and two bedroom suites in the capital changed little compared to the average rent found in the October 2004 survey. There were increases in the average rent for two bedroom suites in the Downtown and Northwest survey zones.


The 2005 vacancy rate for the Regina CMA is: 3.2 %
Zone 06*
Zone 05
1.5%
Zone 04
4.6%
Zone 01
3.8%
Zone 03
4.1%
Zone 02
1.6%
Legend
3.8 % 2005 Vacancy rate for zone 01
Vacancy rate is higher in 2005 than in 2004
Vacancy rate is lower in 2005 than in 2004
Vacancy rate in 2005 is equal to 2004
*Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

IN THIS ISSUE

Analysis

2 Regina average vacancy rate highest in 11 years
2 High demand for apartments in Regina Northwest
2 Minimal increase in average rent seen in 2005
3 Downtown and East Regina neighborhoods see lowest average rent
3 Rent incentive use popular with landlords

Rental Market Outlook

3 Employment gains in the 15 to 24 age cohort good news for landlords
3 Posted mortgage rates to rise moderately in 2006
4 Modest increase in overall average rent in 2006
5 National Overview
6 Survey Zone Map
7 Survey Zone Descriptions

STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.3.3 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size and Zone
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range
2.1.1 Private Row Vac. Rates
2.1.2 Private Row Avg. Rents
2.1.3 Number of Private Row Units Vacant and Universe
2.1.4 Private Row Avail. Rates

Canada

CMHC SCHL

106-02939/

Regina average vacancy rate highest in 11 years

According to the annual survey of residential rental housing conducted by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), the average vacancy rate for privately-initiated apartment buildings with three or more units in Regina and surrounding area was 3.2 per cent, an increase of 0.5

percentage points from that seen in the 2004 survey.

The survey results mark the highest average vacancy rate seen in the capital since 1994. At that time, the rental market was recovering from a lengthy period of high vacancies. Compared to other Census Metropolitan Areas, the average vacancy rate in Regina lies close to mid-way but is higher than the national average vacancy rate of 2.7 per cent.

Changes in the average vacancy rate in most rental market survey zones were, like the overall rate change, relatively insignificant. However, in the Southwest survey zone average vacancy increased by close to one percentage point.

High demand for apartments in Regina Northwest

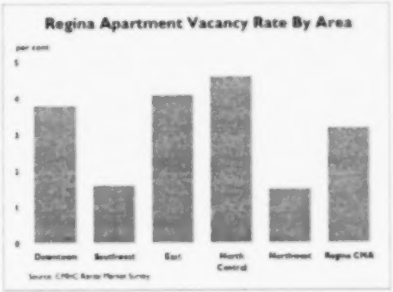
The lowest average vacancy rate of 1.5 per cent was found in the Northwest rental market survey Zone 5. The Southwest zone also had a relatively low average vacancy rate of 1.6 per cent. Neighbourhoods in both these zones feature rental apartment buildings that are relatively new and in better repair, making them more desirable to tenants.

The highest average vacancy rate was found in North Central Regina. Statistics Canada's Census found that these neighbourhoods have a high proportion of young people. According to research conducted by CMHC and Statistics Canada, the young tend to be highly mobile, resulting in a tendency to higher average vacancy in apartment projects.

High average vacancy rates were also found in Zone 3, East Regina. Average vacancy was relatively unchanged from the October 2004 survey. Apartment units in the various neighbourhoods in this zone serve the many students attending the University of Regina where a new student residence was completed. This new residence has increased average vacancy in the privately-initiated apartment market.

Regina has also seen construction of large numbers of affordable townhouse condominiums in the last three years. These units would be an affordable first home purchase for tenants. Investors may have purchased these units for rental purposes further increasing supply and drawing tenants from existing projects contributing to the vacancy rate.

The 2005 rental market survey features information on the availability of suites within a rental market. A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to



move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant. Regina landlords told us the actual availability rate was 4.9 per cent, almost two percentage points more than the average vacancy rate and 0.5 percentage points higher than the average availability rate reported in October 2004. In Zone 3, East Regina neighbourhoods, the availability rate was 6.1 per cent, two percentage points above the average vacancy rate.

Minimal increase in average rent seen in 2005

Although there were some examples of increases in rents in some zones, the general trend was for very little increase or, in some cases, decreases in average rents. This is evidence that most landlords were concentrating on tenant retention rather than recovery of increasing costs.

Overall average rent for one bedroom suites in the capital changed little compared to the average rent found in the October 2004 survey. Looking at individual zones, the largest increase in one bedroom average rent was found in Northwest Regina where an increase of $14 per month to an average rent of $571 was recorded. In the Southwest zone, average rent increased by nine dollars bringing average one bedroom rent to $549. The Downtown, East and North Central rental market survey zones experienced declines in the average monthly rent for one bedroom suites. The declines were minimal ranging from one dollar to as high as a nine dollar reduction in average monthly rent.

The average monthly rent for two bedroom suites in Regina also saw little change, rising from $602 in October 2004 to $607 in the most recent survey. There were increases in the average rent for two bedroom suites in the Downtown and Northwest survey zones. Average monthly rent increased by $19 in Downtown neighbourhoods and $16 in the Northwest zone.

ASK CMHC!

Now you can keep on top of Canada's housing market with CMHC.

Absolutely **FREE!**

On time, on target, the way you want it!

www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store

Downtown and East Regina neighbourhoods see lowest average rent

The highest average rent of $571 per month for one bedroom suites was found in Northwest Regina apartments. Two factors have led to the comparatively high average rent found in Northwest neighbourhoods. This zone has a high proportion on newer suites built in 1980 or later. Newer rental housing stock tends to be in better condition and commands higher rents.

The lowest average rent for one bedroom apartments was found in Regina's East and Downtown zones. Regina East neighbourhoods have relatively few one bedroom suites which must compete with inexpensive rental housing on the University of Regina campus. Downtown Regina has the largest number of projects built in 1969 and earlier. Structures of this age have relatively high maintenance and operating costs. Household income is low and it is difficult for property owners to achieve the rent levels necessary to maintain these buildings in the face of rising costs. Thus, property deterioration would contribute to the cycle of higher vacancy and lower gross revenues.

The highest average rent for two bedroom sites was found in the Downtown zone. Many of these two bedroom suites are situated in concrete high rise projects which tend to be newer and in good repair. This contributes to their appeal and allows property owners to demand relatively high rents pushing the average rent for the area into the upper range.

Rent incentive use popular with landlords

Supplementary questions of Regina property owners and managers reveal that 16 per cent of the buildings surveyed utilize some kind of incentive to encourage new tenants and retain existing tenants. This is double the incentive use figure determined in the 2004 survey. The most popular incentive is a rent discount. The highest incidence of incentive use occurs in the Northwest zone where incentives are employed in nearly 46 per cent of the rental buildings.

The high incidence of rent incentives is evidence of a highly competitive rental market where landlords are prepared to reduce income in order to retain tenants. Incentive use should decline in 2006 as the average vacancy rate declines.

Rental Market Outlook

Average vacancy rate to fall back to three per cent in 2006

CMHC expects the October 2006 average vacancy rate for the city of Regina to slip back to three per cent as employment recovers and in-migration supports rental demand. Increases in resale and new housing prices will cause some rental households to postpone or forego movement into ownership housing further strengthening demand.

Employment growth ensures new household growth by encouraging in-migration. In-migrants typically choose to rent for a period of time before entering the ownership market. After a strong year of employment growth in 2004, 2005 employment will see very little increase in the number of employed. A modest gain of 1,500 employed is expected in 2006. Regina's Goods Sector has kept total employment above water in 2005, countering employment losses in the Service Sector.

There have been limited employment increases in the Utilities and Manufacturing industrial sector. Food Manufacturing and Petroleum Products Manufacturing have been the industries underpinning this growth.

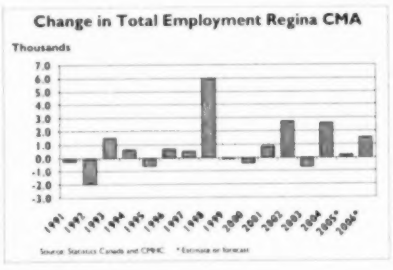
Employment gains in the 15 to 24 age cohort good news for landlords

Although overall employment growth has been weak, there have been gains in employment in the 15 to 24 age group. This age cohort is traditionally comprised of more renter rather than homeowner households. Furthermore, part-time employment has made modest increases and full-time employment has seen losses. Again, part-time employees are traditionally renters. These two employment effects have partially mitigated the weakness in rental demand.

Although employment is up in many important sectors, income earned is in decline. The estimate of Average Weekly Earnings has trended down all year and is now showing a decline of 1.8 per cent. This statistic is down in the Food Manufacturing and Fabricated Metal Manufacturing sectors. Estimated Average Weekly Earnings is up in Machinery Manufacturing as well Professional, Scientific and Technical Services. We expect income gains to return to positive territory in early 2006 as employment gains pick up and the unemployment rate trends down.

Posted mortgage rates to rise moderately in 2006

Mortgage rates will remain low in 2005 and rise moderately in 2006. Tame inflation and a strong Canadian dollar vis-à-vis the U.S. dollar will restrain the size and speed of Canadian interest and mortgage rate increases in 2005 and 2006. Notwithstanding this modest rise in mortgage interest rates, this factor, combined with price increases in both the new and resale markets, will discourage some tenants from seeking homeownership further supporting rental demand.



Relatively low mortgage rates will be a boon to property owners allowing them to financially restructure their projects, buy new projects and renovate existing projects to improve their marketability.

Modest increase in overall average rent in 2006

Average rents for one and two bedroom suites in the city will continue their long term trend of modest increases. In most neighbourhoods, average rent for one bedroom suites is in decline as this apartment style is in least demand. Only one bedroom suites located in the more popular neighbourhoods in the Southwest and Northwest survey zones have been able to partially counter this trend. Southwest Regina has historically been popular with seniors while the Northwest has newer suites in generally good repair. Thus, we would expect the pattern of modest increases in rent to persist in future years.

Two bedroom suites, generally, saw rent increases in 2004 although the increase in average rent varied widely across the city. Given strong demand from tenants for these larger suites and faced with increased operating costs, property owners will continue to apply the largest increases to the two bedroom style suites.

NATIONAL OVERVIEW

National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres[1] was unchanged at 2.7 per cent in October 2005 compared to last year. This follows three consecutive increases in the vacancy rate over the 2002 to 2004 period. The vacancy rate remains below the average of 2.8 per cent observed over the 1995 to 2004 period.

Thanks to a solid economy and strong job creation, household formation has been healthy, which has promoted demand for both ownership and rental housing. The stabilizing of the vacancy rate across the major centres reflects a number of factors. As the majority of new immigrants initially settle in rental housing, high levels of immigration have been a key driver of rental demand over the past year. Also, across most centres, more renters are remaining in rental units as the gap between the cost of home ownership and renting increased in 2005. These two factors have put downward pressure on vacancy rates over the past year.

On the other hand, home ownership demand remained very strong, which can be seen from the record level of existing home sales in 2005. Strong home ownership demand continues to apply upward pressure on vacancy rates. Adding to this is the high level of condominium completions in some centres. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. In some cases, condos supplement the rental market as they may be purchased by investors who, in turn, rent them out. Therefore, high levels of condominium completions have created competition for the rental market and have put upward pressure on vacancy rates.

Even though the average rental apartment vacancy rate has moved higher in recent years, many households are still facing affordability issues across Canada. Either these households need to move to less expensive units or require additional help to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

The centres with the highest vacancy rates in 2005 were Windsor (10.3 per cent), Saint John (NB) (5.7 per cent), Saskatoon (4.6 per cent), Thunder Bay (4.6 per cent), Edmonton (4.5 per cent), St. John's (NFLD) (4.5 per cent), and Saguenay (4.5 per cent). On the other hand, the major urban centres with the lowest vacancy rates were Victoria (0.5 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent), Québec (1.4 per cent), Vancouver (1.4 per cent), Trois-Rivières (1.5 per cent), Calgary (1.6 per cent), and Greater Sudbury (1.6 per cent).

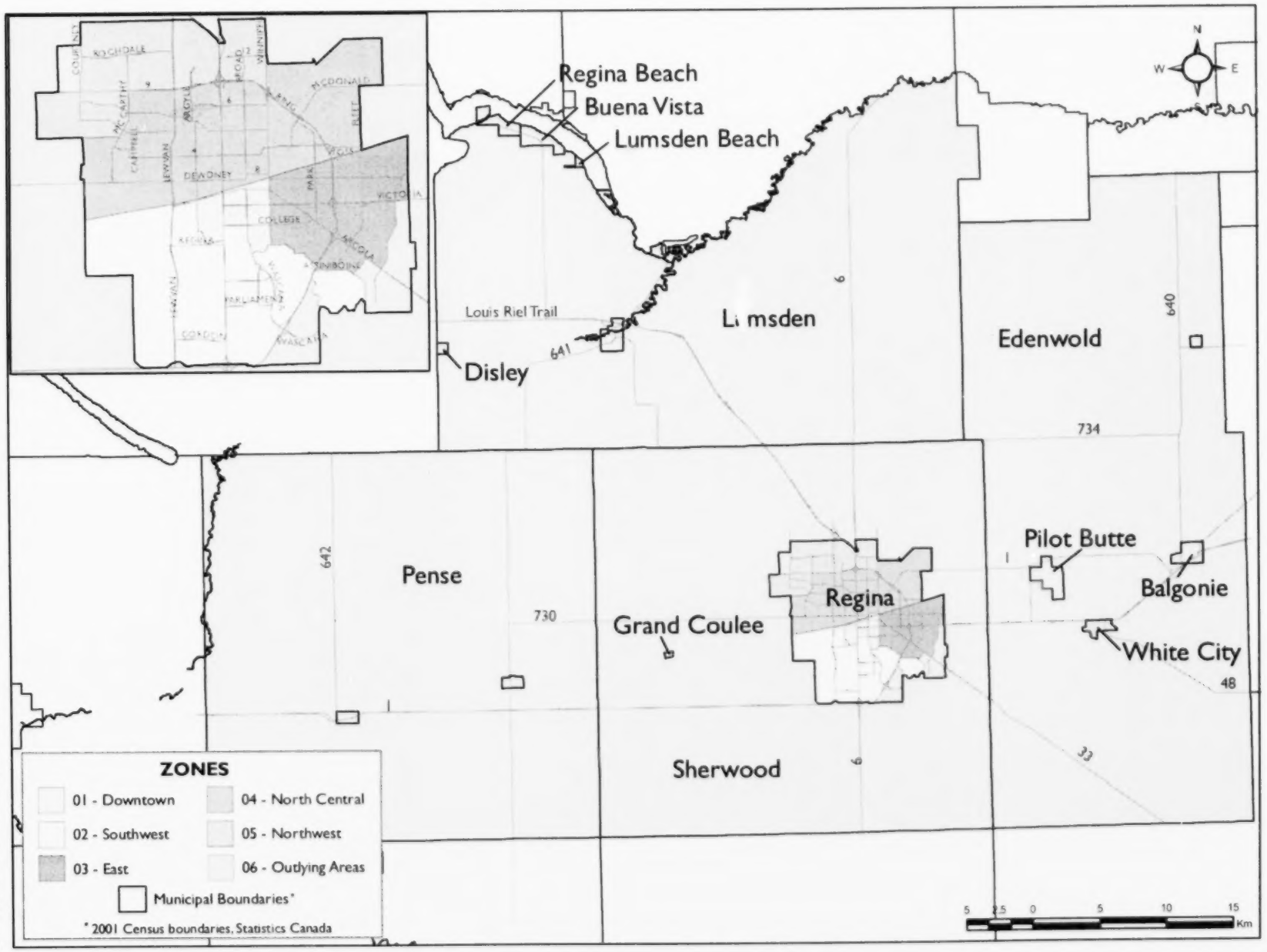
Average rents for two-bedroom apartments increased in 25 of the 28 major centres. However in 15 of the 25 major centres where rents were up, the increases were small. The greatest increases occurred in Kitchener, Victoria, and Quebec where rents were up 6.0 per cent, 4.8 per cent, and 4.2 per cent, respectively. Overall, the average rent for two-bedroom apartments across Canada's 28 major centres increased by 1.6 per cent in October 2005 compared to last year.

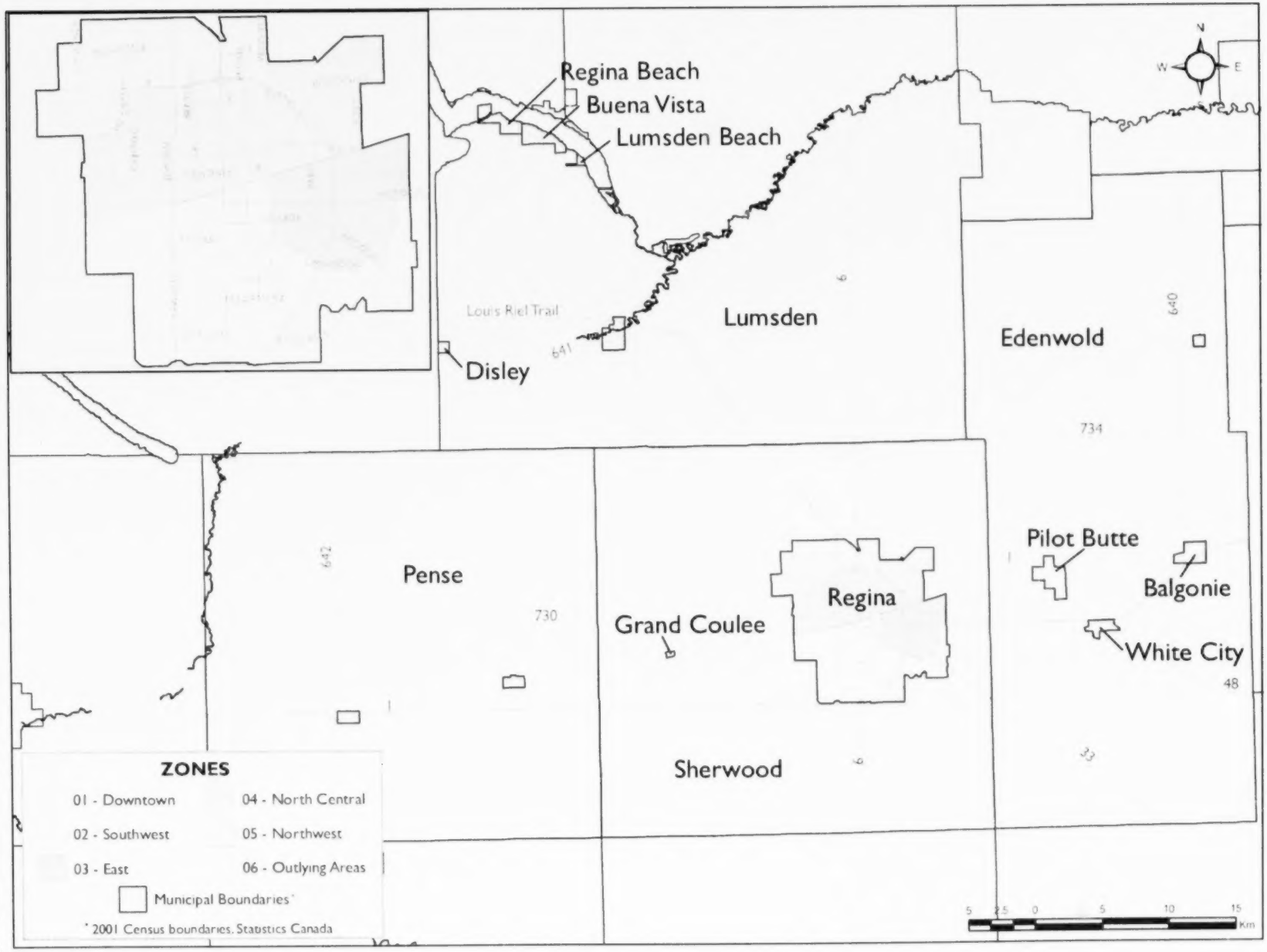
The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($1,004), and Ottawa ($920), while the lowest were in Trois-Rivières ($474) and Saguenay ($472).

[1] *Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMA) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market Survey purposes.*

Apartment Vacancy Rates (%) by Major Centres

	2004	2005
Abbotsford	2.8	3.8
Calgary	4.3	1.6
Edmonton	5.3	4.5
Gatineau	2.1	3.1
Greater Sudbury	2.6	1.6
Halifax	2.9	3.3
Hamilton	3.4	4.3
Kingston	2.4	2.4
Kitchener	3.5	3.3
London	3.7	4.2
Montréal	1.5	2.0
Oshawa	3.4	3.3
Ottawa	3.9	3.3
Québec	1.1	1.4
Regina	2.7	3.2
Saguenay	5.3	4.5
Saint John	5.8	5.7
Saskatoon	6.3	4.6
Sherbrooke	0.9	1.2
St. Catharines-Niagara	2.6	2.7
St. John's	3.1	4.5
Thunder Bay	5.0	4.6
Toronto	4.3	3.7
Trois-Rivières	1.2	1.5
Vancouver	1.3	1.4
Victoria	0.6	0.5
Windsor	8.8	10.3
Winnipeg	1.1	1.7
Total	**2.7**	**2.7**


Regina Beach
Buena Vista
Lumsden Beach
Louis Riel Trail
Lumsden
Disley
Edenwold
Pense
Regina
Grand Coulee
Pilot Butte
Balgonie
White City
Sherwood
641
640
734
642
730
48
ZONES
01 - Downtown
02 - Southwest
03 - East
04 - North Central
05 - Northwest
06 - Outlying Areas
Municipal Boundaries*
* 2001 Census boundaries, Statistics Canada
5 2.5 0 5 10 15
Km


Regina Beach
Buena Vista
Lumsden Beach
Lumsden
Disley
Edenwold
Pense
Regina
Grand Coulee
Pilot Butte
Balgonie
White City
Sherwood
Louis Riel Trail
641
640
734
642
730
48
N
W
E
5 2.5 0 5 10 15
Km
ZONES
01 - Downtown
02 - Southwest
03 - East
04 - North Central
05 - Northwest
06 - Outlying Areas
Municipal Boundaries*
* 2001 Census boundaries. Statistics Canada

ZONE DESCRIPTIONS - REGINA CMA	
Zone 1	**Downtown** - Census tracts: 000.00, 007.00, 010.00, 011.00, 012.00, 013.00, 014.00.
Zone 2	**Southwest** - Census tracts: 000.00, 001.01, 001.02, 002.01, 002.02, 003.00, 004.00, 005.00, 006.00.
Zone 3	**East** - Census tracts: 000.00, 008.01, 008.02, 009.01, 009.02, 015.00, 016.00, 100.08, 100.10, 100.11.
Zone 4	**North Central** - Census tracts: 000.00, 017.00, 018.00, 019.00, 020.00, 021.00, 022.01, 022.02, 023.02, 024.00, 025.01, 025.02, 026.00, 027.00.
Zone 5	**Northwest** - Census tracts: 000.00, 023.01, 028.01, 028.02, 028.03, 100.01, 100.02, 100.03, 100.04, 100.05, 100.09.
Zones 1-5	**Regina City**
Zone 6	**Outlying Areas** - Census tracts: 000.00, 100.07, 101.00, 102.00, 103.00.
Zones 1-6	**Regina CMA**

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Rental Market Report Tables

Available in ALL Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
1.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
1.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.2.1	Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
1.2.2	Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
1.3.1	Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
1.3.2	Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
1.4	Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type

Available in SELECTED Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.3.3	Vacancy Rates (%) by structure Size and Zone

Private Row (Townhouse) Data:

2.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
2.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
2.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
2.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

Private Apartment and Row (Townhouse) Data:

3.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
3.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
3.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
3.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

1.1.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Regina CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	3.9	4.8	3.5	4.4	2.3	2.2	0.0	**	3.2	3.8
Zone 2 - Southwest	0.9	3.0	0.8	1.8	0.7	1.2	**	**	0.7	1.6
Zone 3 - East	**	**	2.4	2.9	4.8	4.9	**	**	4.3	4.1
Zone 4 - North Central	9.4	3.8	6.7	6.1	2.9	3.9	**	**	4.5	4.6
Zone 5 - Northwest	**	**	1.6	0.6	1.3	1.7	**	**	1.4	1.5
Regina City (Zones 1-5)	3.7	4.4	3.1	3.6	2.2	2.7	3.9	0.7	2.8	3.2
Zone 6 - Outlying Areas	**	**	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Regina CMA	**3.7**	**4.4**	**3.1**	**3.6**	**2.2**	**2.7**	**3.9**	**0.7**	**2.7**	**3.2**

1.1.2 Private Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Regina CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	344	353	475	474	634	653	746	**
Zone 2 - Southwest	400	404	540	549	636	637	**	**
Zone 3 - East	**	**	476	470	577	580	**	**
Zone 4 - North Central	371	364	485	484	557	560	**	**
Zone 5 - Northwest	**	**	557	571	624	640	**	**
Regina City (Zones 1-5)	361	368	503	505	602	608	711	701
Zone 6 - Outlying Areas	**	**	**	**	**	**	n/u	n/u
Regina CMA	**361**	**368**	**503**	**505**	**602**	**607**	**711**	**701**

1.1.3 Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Regina CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Downtown	21	449	83	1,902	18	797	**	**	122	3,179
Zone 2 - Southwest	6	185	29	1,603	20	1,676	**	**	55	3,495
Zone 3 - East	**	**	8	277	33	690	**	**	43	1,057
Zone 4 - North Central	4	101	60	972	67	1,699	**	**	130	2,823
Zone 5 - Northwest	**	**	2	314	9	529	**	**	13	853
Regina City (Zones 1-5)	33	746	182	5,068	147	5,391	1	202	364	11,407
Zone 6 - Outlying Areas	**	**	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Regina CMA	**33**	**747**	**182**	**5,080**	**147**	**5,402**	**1**	**202**	**364**	**11,431**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.1.4 Private Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Regina CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	4.8	6.7	5.3	5.7	3.8	3.8	0.0	**	4.8	5.3
Zone 2 - Southwest	3.0	5.6	2.0	4.3	2.3	3.1	**	**	2.1	3.8
Zone 3 - East	**	**	4.6	5.0	7.0	6.3	**	**	6.4	6.1
Zone 4 - North Central	12.3	5.8	8.1	7.7	4.4	5.0	**	**	6.0	5.9
Zone 5 - Northwest	**	**	4.7	2.5	3.8	3.6	**	**	4.1	3.4
Regina City (Zones 1-5)	5.3	6.5	4.7	5.4	3.9	4.3	4.3	4.6	4.4	4.9
Zone 6 - Outlying Areas	**	**	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Regina CMA	**5.3**	**6.5**	**4.7**	**5.4**	**3.9**	**4.3**	**4.3**	**4.6**	**4.4**	**4.9**

1.2.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type Regina CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina CMA										
Pre 1940	4.2	2.3	3.6	3.0	0.7	1.6	0.0	**	3.1	2.5
1940 - 1959	**	**	2.9	9.1	3.3	5.4	**	**	3.2	7.7
1960 - 1974	2.3	2.9	2.8	3.2	1.3	1.9	0.0	0.0	2.1	2.6
1975 - 1989	14.2	12.2	3.5	2.6	3.1	3.2	**	**	3.4	3.0
1990 - 1999	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
2000+	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Total	3.7	4.4	3.1	3.6	2.2	2.7	3.9	0.7	2.7	3.2

1.2.2 Private Apartment Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type Regina CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina CMA								
Pre 1940	296	**	411	411	540	541	**	**
1940 - 1959	**	**	428	436	496	522	**	**
1960 - 1974	393	399	496	488	588	588	690	659
1975 - 1989	**	381	572	582	643	647	**	**
1990 - 1999	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u
2000+	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Total	361	368	503	505	602	607	711	701

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.3.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type Regina CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina CMA										
3 to 5 Units	**	**	7.5	11.0	3.7	4.2	6.6	0.0	4.8	5.7
6 to 19 Units	4.6	4.4	4.0	3.8	3.0	3.4	**	**	3.5	3.6
20 to 49 Units	3.3	3.4	2.5	2.6	1.3	1.9	0.0	0.0	2.0	2.4
50 to 99 Units	2.5	0.0	2.0	2.0	0.9	0.6	5.6	**	1.7	1.2
100+ Units	**	**	0.9	6.6	1.5	3.2	**	**	1.4	5.9
Total	3.7	4.4	3.1	3.6	2.2	2.7	3.9	0.7	2.7	3.2

1.3.2 Private Apartment Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type Regina CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina CMA								
3 to 5 Units	**	**	404	409	514	518	573	**
6 to 19 Units	376	373	481	485	579	583	**	**
20 to 49 Units	347	355	484	492	601	610	660	683
50 to 99 Units	389	394	562	523	653	661	**	**
100+ Units	**	**	634	654	755	774	**	**
Total	361	368	503	505	602	607	711	701

1.3.3 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Zone Regina CMA

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	**	**	5.3	4.5	3.2	2.5	1.8	1.3	1.9	7.7
Zone 2 - Southwest	1.9	1.8	0.9	1.8	0.5	1.3	**	**	**	**
Zone 3 - East	9.7	11.3	4.1	3.5	2.5	6.6	**	**	n/u	n/u
Zone 4 - North Central	5.3	6.3	5.0	5.2	3.9	3.8	**	**	n/u	n/u
Zone 5 - Northwest	n/u	n/u	3.2	1.9	0.5	1.6	**	**	n/u	n/u
Regina City (Zones 1-5)	4.8	5.7	3.5	3.6	2.1	2.4	1.7	1.2	1.4	5.9
Zone 6 - Outlying Areas	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	n/u	n/u	n/u	n/u
Regina CMA	**4.8**	**5.7**	**3.5**	**3.6**	**2.0**	**2.4**	**1.7**	**1.2**	**1.4**	**5.9**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.4 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type Regina CMA

Rent Range	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina CMA										
LT $500	3.9	4.4	3.7	4.9	2.7	3.3	**	**	3.6	4.6
$500 - $549	n/s	**	3.4	4.2	2.9	2.9	**	**	3.2	3.5
$550 - $599	n/s	**	2.3	1.5	2.5	4.6	**	**	2.5	3.4
$600 - $649	n/s	n/s	1.2	1.2	2.2	3.0	**	**	1.9	2.4
$650 - $699	n/s	n/s	**	**	2.9	1.7	**	**	2.7	1.8
$700+	**	**	**	**	0.5	0.6	**	**	1.1	0.9
Total	3.7	4.4	3.1	3.6	2.2	2.7	3.9	0.7	2.7	3.2

2.1.1 Private Row (Townhouse) Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Regina CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	**	**	**	**	**	**	4.6	9.8	4.1	8.5
Zone 2 - Southwest	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	0.0	2.3	0.0	2.2
Zone 3 - East	n/u	n/u	**	**	2.0	3.0	3.1	0.6	2.7	1.1
Zone 4 - North Central	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Northwest	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	**	**
Regina City (Zones 1-5)	**	**	**	**	2.6	6.3	3.1	3.3	2.8	4.0
Zone 6 - Outlying Areas	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Regina CMA	**	**	0.0	0.0	2.6	6.1	3.1	3.3	2.8	4.0

2.1.2 Private Row (Townhouse) Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Regina CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	n/s	n/u	n/s	**	**	**	751	761
Zone 2 - Southwest	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	717	717
Zone 3 - East	n/u	n/u	**	**	632	634	690	692
Zone 4 - North Central	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**
Zone 5 - Northwest	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Regina City (Zones 1-5)	n/s	n/u	**	**	655	660	712	717
Zone 6 - Outlying Areas	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u
Regina CMA	n/s	n/u	**	472	652	656	712	717

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

2.1.3 Number of Private Row (Townhouse) Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type
Regina CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Downtown	**	**	**	**	**	**	17	173	29	342
Zone 2 - Southwest	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	3	131	3	135
Zone 3 - East	n/u	n/u	**	**	3	100	2	331	5	459
Zone 4 - North Central	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Northwest	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	**	**
Regina City (Zones 1-5)	**	**	**	**	19	304	24	731	43	1,074
Zone 6 - Outlying Areas	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Regina CMA	**	**	0	40	19	310	24	731	43	1,082

2.1.4 Private Row (Townhouse) Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
Regina CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Downtown	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	13.9	n/a	11.7
Zone 2 - Southwest	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	3.8	n/a	3.7
Zone 3 - East	n/a	n/u	n/a	**	n/a	6.0	n/a	3.3	n/a	3.7
Zone 4 - North Central	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	**
Zone 5 - Northwest	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	**
Regina City (Zones 1-5)	n/a	**	n/a	**	n/a	9.2	n/a	6.2	n/a	6.8
Zone 6 - Outlying Areas	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	n/u	n/a	**
Regina CMA	n/a	**	n/a	0.0	n/a	9.0	n/a	6.2	n/a	6.7

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the Regina housing market, please call our **Client Service Department** at (403) 515-3006 or e-mail us at **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca** .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit: **www.cmhc.ca/mktinfo/store/**

For more information on other CMHC products and services visit: **www.cmhc.ca**

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locatif.

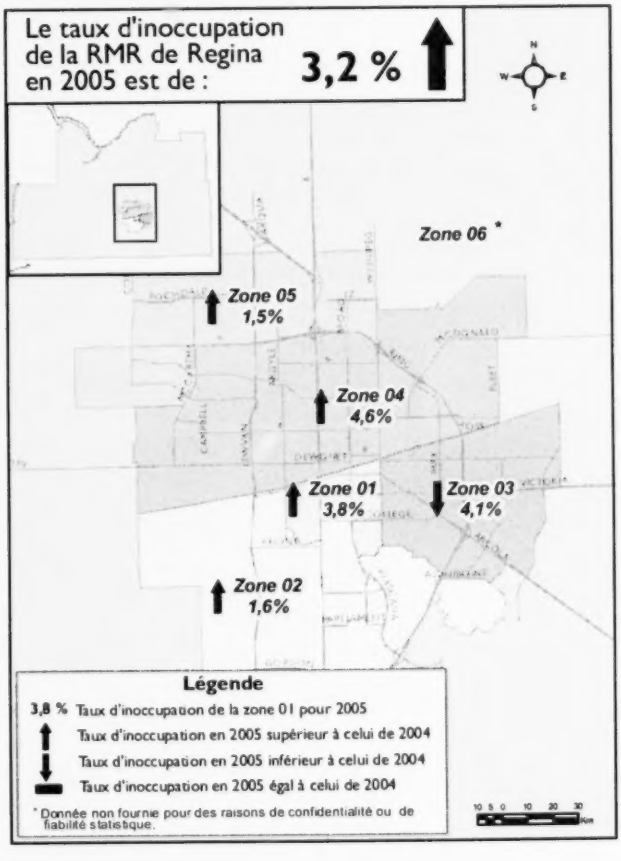
© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE REGINA
OCTOBRE 2005

Regina : plus haut taux d'inoccupation moyen depuis 1994

- Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs, le taux d'inoccupation moyen a atteint 3,2 % à Regina et dans les environs, ce qui correspond à une hausse de 0,5 point de pourcentage en regard de 2004. Il faut remonter à 1994 pour observer un taux aussi haut dans la capitale.
- Le taux d'inoccupation moyen le plus bas (1,5 %) a été signalé dans la zone d'enquête 5, c'est-à-dire le Nord-Ouest de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina. Le plus haut a quant à lui été enregistré dans le secteur Centre-Nord.
- Dans la capitale, les loyers moyens des appartements de une chambre et de deux chambres sont demeurés sensiblement les mêmes que ceux d'octobre 2004. Des hausses ont toutefois été relevées pour les logements de deux chambres situés au centre-ville et dans la zone Nord-Ouest.



SOMMAIRE

RÉSULTATS DE 'ENQUÊTE

2 Regina : plus haut taux d'inoccupation moyen en onze ans
3 Demande d'appartements élevée dans le secteur Nord-Ouest de Regina
3 Légères hausses du loyer moyen en 2005
3 Loyers moyens les plus bas enregistrés au centre-ville et dans la zone Est de Regina
3 Mesures incitatives populaires auprès des propriétaires

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

3 Le taux d'inoccupation moyen descendra à 3 % en 2006
3 Une bonne nouvelle pour les propriétaires : l'emploi progresse chez les 15 à 24 ans
3 Modeste hausse en 2006 des taux hypothécaires affichés
3 Légère augmentation du loyer moyen global en 2006
5 Aperçu National
6 Carte des zones d'enquête
7 Description des zones d'enquête

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée

Canada

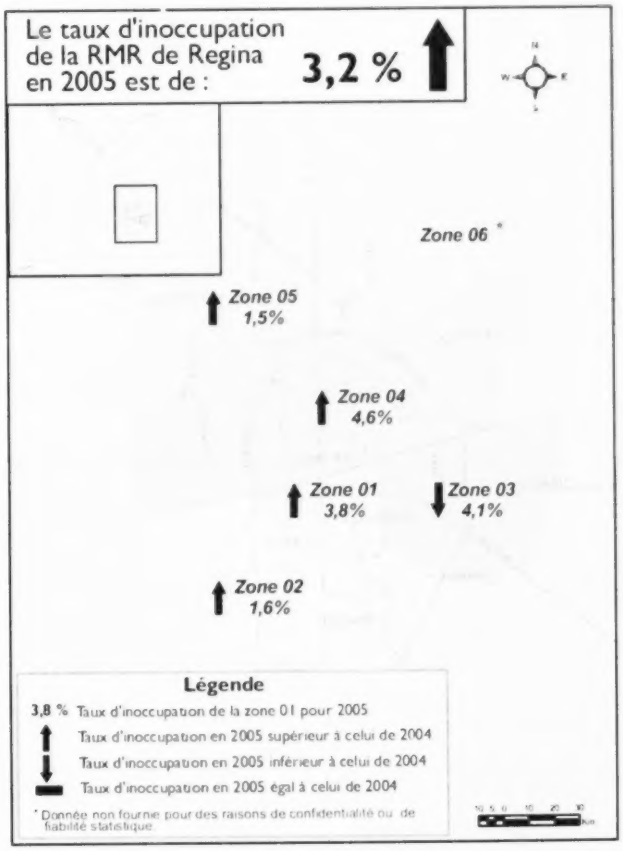
SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE REGINA
OCTOBRE 2005

Regina : plus haut taux d'inoccupation moyen depuis 1994

- Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs, le taux d'inoccupation moyen a atteint 3,2 % à Regina et dans les environs, ce qui correspond à une hausse de 0,5 point de pourcentage en regard de 2004. Il faut remonter à 1994 pour observer un taux aussi haut dans la capitale.
- Le taux d'inoccupation moyen le plus bas (1,5 %) a été signalé dans la zone d'enquête 5, c'est-à-dire le Nord-Ouest de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina. Le plus haut a quant à lui été enregistré dans le secteur Centre-Nord.
- Dans la capitale, les loyers moyens des appartements de une chambre et de deux chambres sont demeurés sensiblement les mêmes que ceux d'octobre 2004. Des hausses ont toutefois été relevées pour les logements de deux chambres situés au centre-ville et dans la zone Nord-Ouest.


Le taux d'inoccupation de la RMR de Regina en 2005 est de :
3,2 %
Zone 06 *
Zone 05
1,5%
Zone 04
4,6%
Zone 01
3,8%
Zone 03
4,1%
Zone 02
1,6%
Légende
3,8 % Taux d'inoccupation de la zone 01 pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004
* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique

SOMMAIRE

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

2 Regina : plus haut taux d'inoccupation moyen en onze ans
3 Demande d'appartements élevée dans le secteur Nord-Ouest de Regina
3 Légères hausses du loyer moyen en 2005
3 Loyers moyens les plus bas enregistrés au centre-ville et dans la zone Est de Regina
3 Mesures incitatives populaires auprès des propriétaires

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

3 Le taux d'inoccupation moyen descendra à 3 % en 2006
3 Une bonne nouvelle pour les propriétaires : l'emploi progresse chez les 15 à 24 ans
3 Modeste hausse en 2006 des taux hypothécaires affichés
3 Légère augmentation du loyer moyen global en 2006
5 Aperçu National
6 Carte des zones d'enquête
7 Description des zones d'enquête

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée

Canada

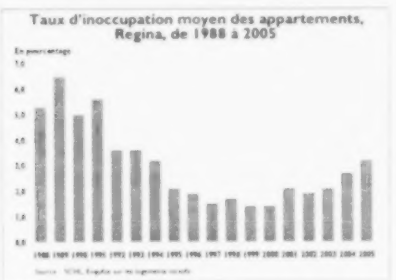
SCHL CMHC

Regina : plus haut taux d'inoccupation moyen en onze ans

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée tous les ans par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs a atteint 3,2 % à Regina et dans les environs, ce qui correspond à une hausse de 0,5 point de pourcentage en regard de 2004.

Il faut remonter à 1994 pour observer un taux aussi haut dans la capitale. Le marché locatif mettait alors fin à une longue période de forte inoccupation. Regina se situe aujourd'hui environ au milieu du classement des régions métropolitaines de recensement (RMR) pour ce qui est de l'inoccupation des logements locatifs, mais son taux est plus élevé que la moyenne nationale (2,7 %).

Dans la plupart des zones de l'Enquête sur les logements locatifs, les taux d'inoccupation moyens, à l'instar du taux global, présentent des variations relativement faibles. Toutefois, dans la zone Sud-Ouest, le taux d'inoccupation moyen s'est accru de près de un point de pourcentage.



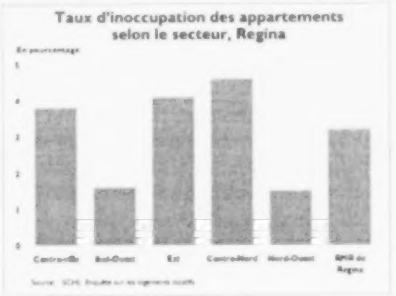
Demande d'appartements élevée dans le secteur Nord-Ouest de Regina

Le taux d'inoccupation moyen le plus bas, 1,5 %, a été enregistré dans la zone 5 de l'Enquête sur les logements locatifs, à savoir le secteur Nord-Ouest. La zone Sud-Ouest a également un taux moyen relativement faible (1,6 %). Les immeubles d'appartements locatifs situés dans ces deux zones sont assez neufs et en bon état, ce qui suscite l'intérêt des locataires.

Le taux d'inoccupation moyen le plus élevé a été observé dans le Centre-Nord de Regina. Selon les données du Recensement de Statistique Canada, la proportion de jeunes est forte dans cette zone. Une recherche menée par cet organisme en collaboration avec la SCHL montre que les jeunes sont généralement très mobiles, et une grande mobilité se traduit habituellement par de hauts taux d'inoccupation des appartements.

Un taux d'inoccupation moyen élevé a également été relevé dans la zone 3, l'Est de Regina. Il est toutefois demeuré sensiblement le même qu'en 2004. Les appartements se trouvant dans les différents quartiers de cette zone hébergent les nombreuses personnes fréquentant l'Université de Regina, où vient d'être achevée une nouvelle résidence pour étudiants. Avec cet ajout au parc locatif, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a augmenté.

Au cours des trois dernières années, beaucoup de copropriétés en rangée abordables ont été construites à Regina. Ces logements ont pu intéresser des locataires accédant à la propriété. Il est aussi possible que des investisseurs en aient achetés pour les donner en location. Ces nouveaux logements sont venus grossir l'offre et ont attiré des ménages qui louaient déjà dans un ensemble existant, d'où une progression du taux d'inoccupation.



L'Enquête sur les logements locatifs de 2005 a permis de recueillir des données sur la disponibilité des appartements sur le marché locatif. Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Selon les renseignements fournis, le taux de disponibilité réel s'élève à 4,9 %, soit un niveau supérieur de près de deux point de pourcentage au taux d'inoccupation moyen et de 0,5 point de pourcentage plus élevé que le taux disponibilité moyen enregistré en octobre 2004. Dans la zone 3, l'Est de Regina, le taux de disponibilité s'est fixé à 6,1 %, ou à 2,0 points de pourcentage de plus que le taux d'inoccupation moyen.

Légères hausses du loyer moyen en 2005

Les loyers ont été majorés dans certaines zones. Il s'agit généralement de très petites augmentations, mais des diminutions du loyer moyen ont également été observées dans certains cas. Ces faits donnent à penser que la plupart des propriétaires-bailleurs souhaitaient davantage garder leurs locataires que recouvrer la montée des coûts.

Dans l'ensemble, le loyer moyen des appartements de une chambre dans la capitale a peu évolué en regard de 2004. Si l'on considère les différentes zones, on constate que la progression la plus forte pour ce type de logements a été enregistrée dans le Nord-Ouest de Regina; le loyer y a en effet été majoré de 14 $ par mois et a atteint 571 $. Dans le Sud-Ouest, le loyer moyen s'est accru de 9 $ et s'est élevé à 549 $. Le centre-ville et les zones Est et Centre-Nord ont accusé des baisses du loyer mensuel des appartements de une chambre. Les diminutions étaient minimes : elles étaient comprises dans une fourchette allant de un dollar à neufs dollars par mois.

Dans le cas des logements de deux chambres, le loyer mensuel moyen a peu varié à Regina, passant de 602 $, en octobre 2004, à 607 $, un an plus tard. Des hausses ont été relevées au centre-ville (19 $) et dans le Nord-Ouest (16 $).

Loyers moyens les plus bas enregistrés au centre-ville et dans la zone Est de Regina

Le loyer le plus élevé pour les logements de une chambre, 571 $ par mois, a été observé dans le secteur Nord-Ouest. Ce coût relativement haut est attribuable à l'importante proportion de logements neufs (construits en 1980 ou après) qui s'y trouvent et au fait que les logements récents sont souvent en meilleur état et, par conséquent, se louent plus cher.

C'est dans la zone Est et au centre-ville que les loyers moyens des appartements de une chambre sont les plus bas. L'Est de Regina compte un nombre relativement

restreint de logements de cette catégorie, et ceux-ci doivent être concurrentiels avec les logements à loyer modique offerts sur le campus de l'Université de Regina. Le centre-ville englobe le plus grand nombre d'ensembles d'habitations construits en 1969 ou auparavant, et qui nécessitent donc des frais d'entretien et d'exploitation relativement élevés. Le revenu des ménages qui y vivent est faible; il est difficile pour les propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers suffisants permettant de maintenir les logements en bon état, vu les coûts croissants. Par conséquent, la détérioration des propriétés peut contribuer au cycle des hausses du taux d'inoccupation et des baisses du revenu brut.

Dans la classe des appartements deux chambres, le loyer moyen le plus cher a été enregistré au centre-ville. Bon nombre de ces appartements se retrouvent dans des tours en béton, qui sont souvent de construction récente et en bon état. Ces caractéristiques contribuent à attirer les locataires et permettent aux propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers relativement élevés, ce qui a porté le loyer moyen du secteur à la tranche supérieure de la fourchette des loyers.

Mesures incitatives populaires auprès des propriétaires

Les réponses aux questions supplémentaires posées aux propriétaires et gestionnaires immobiliers de Regina révèlent que, pour 16 % des immeubles visés par l'Enquête, une forme ou une autre de mesures incitatives est offerte afin d'attirer des locataires ou de garder les locataires actuels. Ce pourcentage est deux fois plus élevé que celui obtenu en 2004. Les mesures les plus populaires sont les réductions de loyer. C'est dans la zone Nord-Ouest que les propriétaires s'en servent le plus : près de 46 % des immeubles locatifs sont concernés par de telles mesures.

Le fort pourcentage de logements faisant l'objet d'une diminution de loyer est la preuve que la concurrence est vive sur le marché locatif. Les propriétaires sont en effet prêts à assumer une baisse de revenu afin de garder leurs locataires. On s'attend à ce qu'il y ait moins de mesures incitatives en 2006 en raison du repli du taux d'inoccupation moyen.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation moyen descendra à 3 % en 2006

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation moyen descendra à 3 % dans la ville de Regina en octobre 2006, car la reprise de l'emploi et l'immigration soutiendront la demande sur le marché locatif. En raison de la hausse des prix des habitations neuves et existantes, certains ménages locataires reporteront à plus tard l'achat d'un logement ou abandonneront carrément cette idée, ce qui contribuera également à alimenter la demande de logements locatifs.

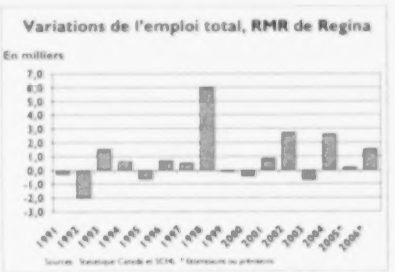
La croissance de l'emploi, parce qu'elle attire des migrants, favorise la formation de ménages. De façon générale, les immigrants optent pour le marché locatif à leur arrivée dans la région. Le nombre de personnes occupées a fortement progressé en 2004 et devrait peu augmenter en 2005. On s'attend à un modeste gain de 1 500 personnes occupées en 2006. À Regina, le secteur de la production de biens a empêché l'emploi total de chuter en 2005 en neutralisant les pertes subies dans le secteur des services.

Sur le marché du travail, des augmentations minimes ont été relevées dans les services publics et la fabrication. Cette croissance est essentiellement attribuable à la fabrication d'aliments et de produits pétroliers.

Une bonne nouvelle pour les propriétaires : l'emploi progresse chez les 15 à 24 ans

Globalement, l'augmentation de l'emploi a été faible. Toutefois, des hausses importantes ont été enregistrées chez les 15 à 24 ans. On retrouve normalement dans ce groupe d'âge davantage de locataires que de propriétaires. De surcroît, l'emploi à temps partiel a affiché de modestes gains, tandis que l'emploi à temps plein a accusé des pertes. Et, de façon générale, les employés à temps partiel sont locataires. Ces deux facteurs ont réussi à compenser en partie la faiblesse de la demande sur le marché locatif.

Bien que l'emploi se développe dans beaucoup de secteurs importants, le revenu est en baisse. La rémunération hebdomadaire moyenne estimative a suivi une tendance descendante toute l'année, et elle accuse actuellement un recul de 1,8 %. Elle a diminué dans les secteurs de la fabrication d'aliments et de la fabrication de produits métalliques, alors qu'elle a augmenté dans la fabrication de machines et dans les services professionnels, scientifiques et techniques. Le revenu devrait s'engager sur une pente ascendante au début de 2006, à mesure que l'emploi se raffermira et que le taux de chômage fléchira.



Modeste hausse en 2006 des taux hypothécaires affichés

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays durant cette période. En raison de la légère majoration des taux hypothécaires, conjuguée à la montée du prix des habitations neuves et existantes, certains locataires n'accéderont pas à la propriété, ce qui soutiendra la demande de logements locatifs.

Les taux hypothécaires relativement bas seront une bénédiction pour les propriétaires-bailleurs car ils leur permettront de restructurer leurs ensembles sur le plan financier, d'acheter de nouveaux immeubles et de rénover leurs collectifs d'habitation existants afin d'en améliorer la qualité marchande.

Légère augmentation du loyer moyen global en 2006

Les loyers moyens des appartements de une chambre et de deux chambres continueront d'afficher de modestes hausses, ce qui poursuivra la tendance à long terme. Dans la plupart des quartiers, le loyer moyen des logements de une chambre est en baisse, car c'est dans cette

catégorie que la demande est la plus faible. Cette tendance a été neutralisée en partie par les majorations enregistrées dans les quartiers recherchés que sont les zones Sud-Ouest et Nord-Ouest; en effet, la première est depuis longtemps populaire auprès des aînés tandis que la seconde compte des appartements récents, généralement en bon état. On s'attend donc à ce que ce léger mouvement haussier se maintienne au cours des années à venir.

Dans le cas des appartements deux chambres, les loyers ont de façon générale progressé en 2004, mais l'ampleur de la variation a grandement différé d'une zone à l'autre de la région. Étant donné la robustesse de la demande pour ces appartements de grande superficie et la montée des coûts d'exploitation, les majorations de loyer les plus importantes continueront d'être imposées dans cette catégorie de logements.

APERÇU NATIONAL

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

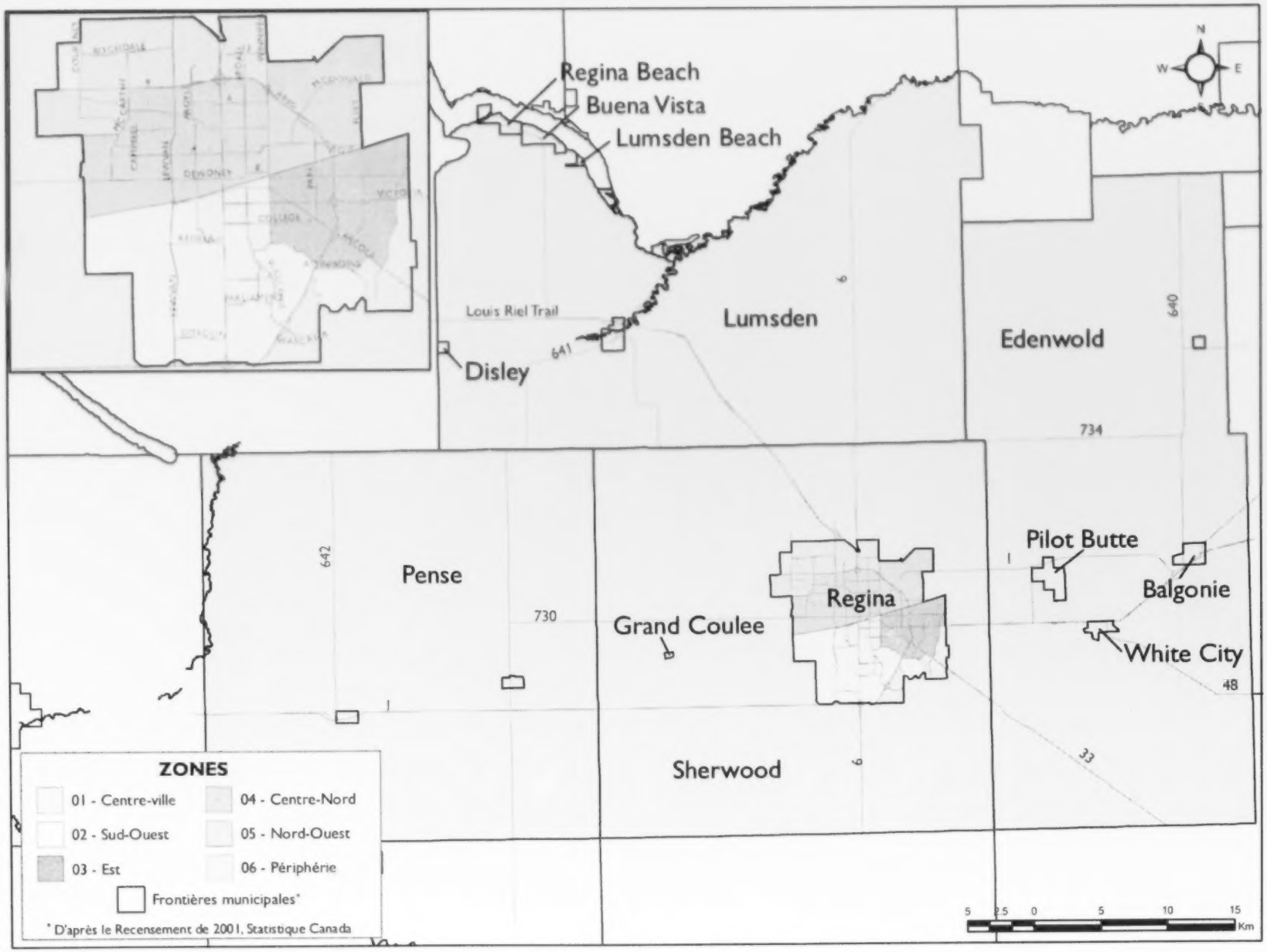
Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

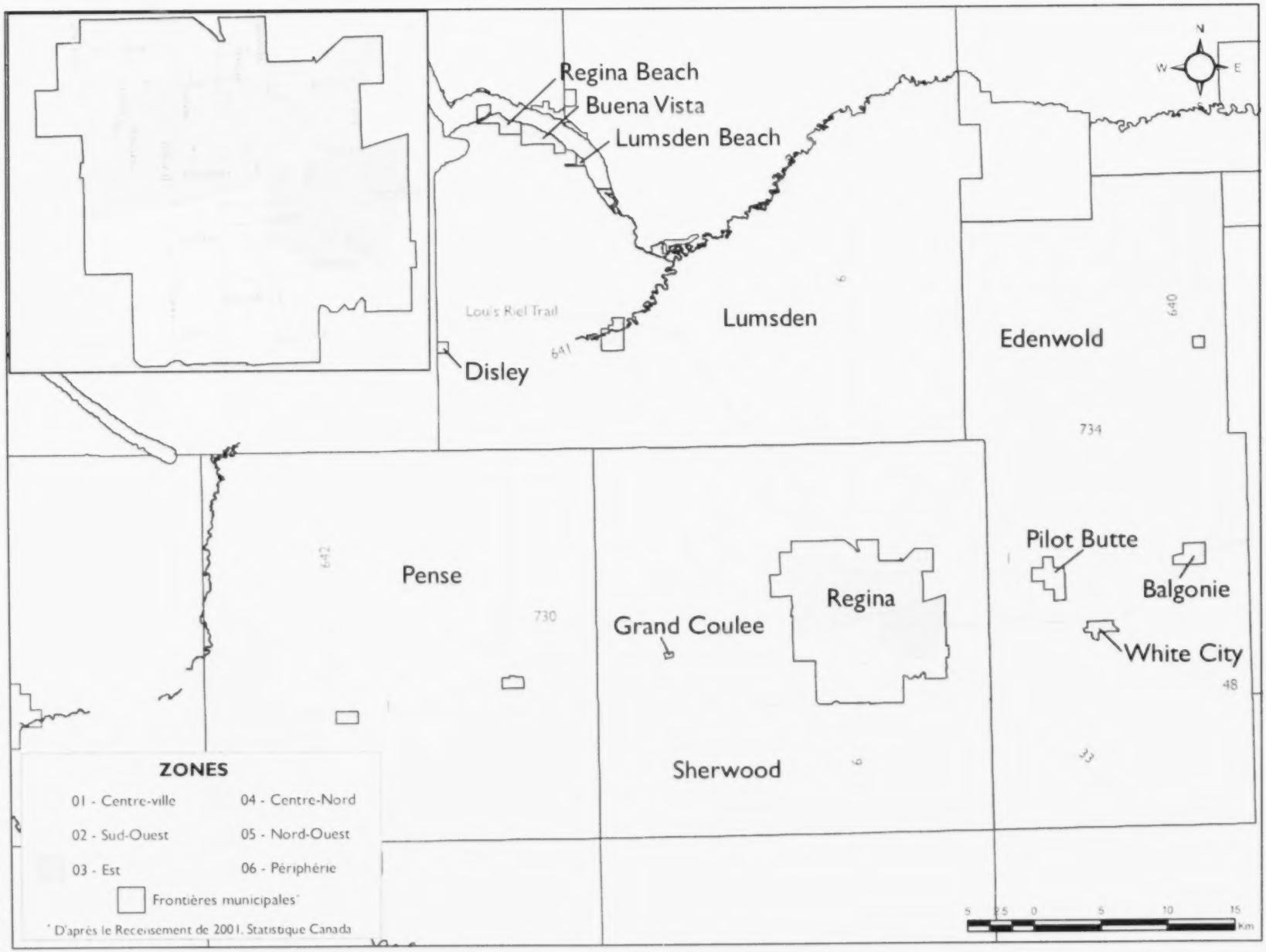
C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


Regina Beach
Buena Vista
Lumsden Beach
Louis Riel Trail
Lumsden
Disley
Edenwold
Pense
Grand Coulee
Regina
Pilot Butte
Balgonie
White City
Sherwood
641
640
734
642
730
48
33
N
W
E
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Sud-Ouest
03 - Est
04 - Centre-Nord
05 - Nord-Ouest
06 - Périphérie
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
5 2.5 0 5 10 15
Km


Regina Beach
Buena Vista
Lumsden Beach
Louis Riel Trail
Lumsden
Disley
Edenwold
640
641
734
642
Pense
730
Grand Coulee
Regina
Pilot Butte
Balgonie
White City
48
Sherwood
N
W
E
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Sud-Ouest
03 - Est
04 - Centre-Nord
05 - Nord-Ouest
06 - Périphérie
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
5 2.5 0 5 10 15
Km

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE REGINA	
Zone 1	**Centre-ville** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 007.00, 010.00, 011.00, 012.00, 013.00, 014.00.
Zone 2	**Sud-Ouest** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 001.01, 001.02, 002.01, 002.02, 003.00, 004.00, 005.00, 006.00.
Zone 3	**Est** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 008.01, 008.02, 009.01, 009.02, 015.00, 016.00, 100.08, 100.10, 100.11.
Zone 4	**Centre-Nord** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 017.00, 018.00, 019.00, 020.00, 021.00, 022.01, 022.02, 023.02, 024.00, 025.01, 025.02, 026.00, 027.00.
Zone 5	**Nord-Ouest** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 023.01, 028.01, 028.02, 028.03, 100.01, 100.02, 100.03, 100.04, 100.05, 100.09.
Zones 1-5	**Ville de Regina**
Zone 6	**Périphérie** - Secteurs de recensement numéros 000.00, 100.07, 101.00, 102.00, 103.00.
Zones 1-6	**RMR de Regina**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	3,9	4,8	3,5	4,4	2,3	2,2	0,0	**	3,2	3,8
Zone 2 - Sud-Ouest	0,9	3,0	0,8	1,8	0,7	1,2	**	**	0,7	1,6
Zone 3 - Est	**	**	2,4	2,9	4,8	4,9	**	**	4,3	4,1
Zone 4 - Centre-Nord	9,4	3,8	6,7	6,1	2,9	3,9	**	**	4,5	4,6
Zone 5 - Nord-Ouest	**	**	1,6	0,6	1,3	1,7	**	**	1,4	1,5
Ville de Regina (zones 1-5)	3,7	4,4	3,1	3,6	2,2	2,7	3,9	0,7	2,8	3,2
Zone 6 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**3,7**	**4,4**	**3,1**	**3,6**	**2,2**	**2,7**	**3,9**	**0,7**	**2,7**	**3,2**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	344	353	475	474	634	653	746	**
Zone 2 - Sud-Ouest	400	404	540	549	636	637	**	**
Zone 3 - Est	**	**	476	470	577	580	**	**
Zone 4 - Centre-Nord	371	364	485	484	557	560	**	**
Zone 5 - Nord-Ouest	**	**	557	571	624	640	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	361	368	503	505	602	608	711	701
Zone 6 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Regina (RMR)	**361**	**368**	**503**	**505**	**602**	**607**	**711**	**701**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	21	449	83	1 902	18	797	**	**	122	3 179
Zone 2 - Sud-Ouest	6	185	29	1 603	20	1 676	**	**	55	3 495
Zone 3 - Est	**	**	8	277	33	690	**	**	43	1 057
Zone 4 - Centre-Nord	4	101	60	972	67	1 699	**	**	130	2 823
Zone 5 - Nord-Ouest	**	**	2	314	9	529	**	**	13	853
Ville de Regina (zones 1-5)	33	746	182	5 068	147	5 391	1	202	364	11 407
Zone 6 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**33**	**747**	**182**	**5 080**	**147**	**5 402**	**1**	**202**	**364**	**11 431**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	4,8	6,7	5,3	5,7	3,8	3,8	0,0	**	4,8	5,3
Zone 2 - Sud-Ouest	3,0	5,6	2,0	4,3	2,3	3,1	**	**	2,1	3,8
Zone 3 - Est	**	**	4,6	5,0	7,0	6,3	**	**	6,4	6,1
Zone 4 - Centre-Nord	12,3	5,8	8,1	7,7	4,4	5,0	**	**	6,0	5,9
Zone 5 - Nord-Ouest	**	**	4,7	2,5	3,8	3,6	**	**	4,1	3,4
Ville de Regina (zones 1-5)	5,3	6,5	4,7	5,4	3,9	4,3	4,3	4,6	4,4	4,9
Zone 6 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**5,3**	**6,5**	**4,7**	**5,4**	**3,9**	**4,3**	**4,3**	**4,6**	**4,4**	**4,9**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Regina

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)										
Avant 1940	4,2	2,3	3,6	3,0	0,7	1,6	0,0	**	3,1	2,5
1940 à 1959	**	**	2,9	9,1	3,3	5,4	**	**	3,2	7,7
1960 à 1974	2,3	2,9	2,8	3,2	1,3	1,9	0,0	0,0	2,1	2,6
1975 à 1989	14,2	12,2	3,5	2,6	3,1	3,2	**	**	3,4	3,0
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	3,7	4,4	3,1	3,6	2,2	2,7	3,9	0,7	2,7	3,2

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Regina

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)								
Avant 1940	296	**	411	411	540	541	**	**
1940 à 1959	**	**	428	436	496	522	**	**
1960 à 1974	393	399	496	488	588	588	690	659
1975 à 1989	**	381	572	582	643	647	**	**
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	361	368	503	505	602	607	711	701

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Regina

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	7,5	11,0	3,7	4,2	6,6	0,0	4,8	5,7
6 à 19 unités	4,6	4,4	4,0	3,8	3,0	3,4	**	**	3,5	3,6
20 à 49 unités	3,3	3,4	2,5	2,6	1,3	1,9	0,0	0,0	2,0	2,4
50 à 99 unités	2,5	0,0	2,0	2,0	0,9	0,6	5,6	**	1,7	1,2
100 unités et +	**	**	0,9	6,6	1,5	3,2	**	**	1,4	5,9
Tous les immeubles	3,7	4,4	3,1	3,6	2,2	2,7	3,9	0,7	2,7	3,2

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Regina

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)								
3 à 5 unités	**	**	404	409	514	518	573	**
6 à 19 unités	376	373	481	485	579	583	**	**
20 à 49 unités	347	355	484	492	601	610	660	683
50 à 99 unités	389	394	562	523	653	661	**	**
100 unités et +	**	**	634	654	755	774	**	**
Tous les immeubles	361	368	503	505	602	607	711	701

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Regina

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	**	**	5,3	4,5	3,2	2,5	1,8	1,3	1,9	7,7
Zone 2 - Sud-Ouest	1,9	1,8	0,9	1,8	0,5	1,3	**	**	**	**
Zone 3 - Est	9,7	11,3	4,1	3,5	2,5	6,6	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 4 - Centre-Nord	5,3	6,3	5,0	5,2	3,9	3,8	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	3,2	1,9	0,5	1,6	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Regina (zones 1-5)	4,8	5,7	3,5	3,6	2,1	2,4	1,7	1,2	1,4	5,9
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Regina (RMR)	**4,8**	**5,7**	**3,5**	**3,6**	**2,0**	**2,4**	**1,7**	**1,2**	**1,4**	**5,9**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Regina

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Regina (RMR)										
Moins de 500 $	3,9	4,4	3,7	4,9	2,7	3,3	**	**	3,6	4,6
500 à 549 $	a.l.e.	**	3,4	4,2	2,9	2,9	**	**	3,2	3,5
550 à 599 $	a.l.e.	**	2,3	1,5	2,5	4,6	**	**	2,5	3,4
600 à 649 $	a.l.e.	a.l.e.	1,2	1,2	2,2	3,0	**	**	1,9	2,4
650 à 699 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	2,9	1,7	**	**	2,7	1,8
700 $ et +	**	**	**	**	0,5	0,6	**	**	1,1	0,9
Toutes les fourchettes	3,7	4,4	3,1	3,6	2,2	2,7	3,9	0,7	2,7	3,2

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	**	**	**	**	**	**	4,6	9,8	4,1	8,5
Zone 2 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0	2,3	0,0	2,2
Zone 3 - Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2,0	3,0	3,1	0,6	2,7	1,1
Zone 4 - Centre-Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	**	**	**	**	2,6	6,3	3,1	3,3	2,8	4,0
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**	**	**0,0**	**0,0**	**2,6**	**6,1**	**3,1**	**3,3**	**2,8**	**4,0**

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	a.l.e.	a.l.u.	a.l.e.	**	**	**	751	761
Zone 2 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	717	717
Zone 3 - Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	632	634	690	692
Zone 4 - Centre-Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	a.l.e.	a.l.u.	**	**	655	660	712	717
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Regina (RMR)	**a.l.e.**	**a.l.u.**	**	**472**	**652**	**656**	**712**	**717**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	**	**	**	**	**	**	17	173	29	342
Zone 2 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3	131	3	135
Zone 3 - Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3	100	2	331	5	459
Zone 4 - Centre-Nord	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Nord-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Regina (zones 1-5)	**	**	**	**	19	304	24	731	43	1 074
Zone 6 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Regina (RMR)	**	**	0	40	19	310	24	731	43	1 082

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Regina

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	13,9	s.o.	11,7
Zone 2 - Sud-Ouest	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	3,8	s.o.	3,7
Zone 3 - Est	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	6,0	s.o.	3,3	s.o.	3,7
Zone 4 - Centre-Nord	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 5 - Nord-Ouest	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Ville de Regina (zones 1-5)	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	9,2	s.o.	6,2	s.o.	6,8
Zone 6 - Périphérie	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	**
Regina (RMR)	**s.o.**	**	**s.o.**	**0,0**	**s.o.**	**9,0**	**s.o.**	**6,2**	**s.o.**	**6,7**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Regina, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403 515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : **msilenzi@schl-cmhc.gc.ca** .

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction ou la transmission de tout ou d'une partie de ce document, sous quelque forme que ce soit et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore ou autre, sont interdites sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de stocker ce document dans tout système de recherche documentaire, de le communiquer à un autre ordinateur ou à toute autre personne ou entité, ou de l'utiliser à des fins commerciales, notamment pour le télédiffuser, le vendre ou le louer, sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements contenus dans cette publication proviennent de sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.